

尚柏243萬入場 元朗近10年最平

均呎9278元低二手一成 最快下周賣

儘管本港樓市減息及銀行減息，奈何市況仍是觀望氣氛甚濃，繼續有新盤放血式蝕賣。麗新發展（00488）旗下元朗尚柏首推50伙，折實平均價9278元，較同區上一個新盤賣平35%；折實入場243萬元平絕全港，呎價及銀碼均是區內10年最平。即日收票最快下周發售。

大公報記者 梁穎賢

減息後樓市雖能刺激睇樓的人氣，然而整體交投比較減前更加低迷，惟新盤卻逆市密集式搶攻，4個新盤於8日內跟蹤開價，其中3個已知建築成本的新盤，其中2個要低於成本價散貨，包括昨日開價的尚柏。

首批50伙 即時收票

麗新發展高級副總裁潘銳民稱，尚柏首批50伙折實平均呎價9278元，較二手價折讓約10%，首批75%折實呎價低於9500元，40伙折實價低於300萬元，形容為「新盤見底價」。被問及是否蝕讓出貨，他坦言，按項目地價每方呎約4000元及建築成本約5000元計，確實要「見血」，售價較成本存在一定折讓，同時強調做生意不能單睇一個項目，加上現時新盤市場競爭劇烈，作為發展商要隨行就市，要去貨便要以吸引價作號召。

根據價單資料顯示，首張價單包括40伙1房及10伙2房，實用面積265至488方呎，直減樓價折扣額13%，折實242.91萬至460.32萬元，折實呎價由8614至10663元。入場單位為1樓J室，實用面積282方呎，折實呎價8614元。2房售價最低為3樓B室，實用面積449方呎，折實價409.17萬元，折實呎價約9113元。潘銳民表示，項目即時收票，最快下周開售。

資料顯示，元朗區對上一個開價新盤為元朗站The YOHO Hub II，今年4月底推出首批188伙，折實平均呎價約14338元，相較下，尚柏賣平約35%。惟由於兩盤位置落差相當大，



▲潘銳民(右)坦言，尚柏開價要「見血」。旁為麗新地產代理助理副總裁黃綺雯。

尚柏位置與毗鄰二手屋苑平均呎價參考



尚柏個別折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
1樓J	1房	282	242.91	8614	呎價及銀碼最平
1樓A	1房	265	282.58	10663	呎價最貴
10樓H	2房	488	460.32	9433	銀碼最貴

尚柏小檔案

地址	元朗大旗嶺266號
座數	1座
單位總數	112伙
戶型	1及2房
首張價單伙數	50伙
即供折扣額	13%
實用面積	265-488方呎
價單定價	279.2萬-529.1萬元 (折實242.91萬-460.32萬元)
價單呎價	9900-12257元 (折實8614-10663元)
平均呎價	10664元(折實9278元)
預計關鍵日期	今年底
示範單位	現樓
開放日期	已開放

長實黃竹坑新盤下周上載樓書 接3000查詢

【大公報訊】兩大鐵路盤隔岸交鋒。長實(01113)與港鐵(00066)合作發展的黃竹坑港島南岸Blue Coast II，下周上載樓書，早前軟銷至今，已接約3000個查詢。新地(00016)啟德天璽，天兩日錄逾8500參觀人次。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指出，查詢人士中，本地人佔約六成，內地人士約佔三成，餘下一成為其他國籍人士。長實營業部首席經理郭子威表示，該盤第1期銷售時，內地買家佔約四成，今期銷售有意增加內地買家比例至五成，故日前已籌劃在深圳、廣州舉行10場推介會，3000個預先報名名額已爆滿。此外，長實今次夥英皇戲院合作宣傳樓盤，在基座商場THE SOUTHSIDE內英皇戲院，其中一間面積最大的影院命名為BLUE COAST HSE，所有Blue Coast的業主，均獲贈專屬貴賓卡，可享七折買票睇戲及餐飲九折優惠，優惠有效期一年。

鐵路盤低開搶盡風頭。新地代理

總經理胡致遠表示，天璽，天示範單位前日正式開放，參觀反應熱烈，首日錄逾3500人次參觀，昨日人流更勝之，兩日料錄最少逾8500人次睇樓。

胡致遠說，暫收不少買家對大單位查詢，為回應市場需求，研究推出Peak Tower實用面積約1200餘至約2000方呎的4房大戶，於首輪銷售時以招標形式發售，最快下周開售。

新地會董事總經理謝文娟稱，新地會員購買天璽，可享1%折扣優



▲郭子威(中)稱，Blue Coast業主在基座商場英皇戲院睇戲可享七折優惠。圖左為楊桂玲。

惠，本周六特設置業專題講座，介紹項目特點、按揭及本港海外教育升學策略等資料。

新地YOHO Hub周六賣120伙

同時，新地系內元朗The YOHO Hub II第6座首輪銷售昨晚截票，核數仍在進行中，初步估算共收到逾4300個購樓意向登記，反應熱烈，較本周六開售的120伙超額認購逾34倍。

此外，資本策略地產(00497)執行董事何樂輝表示，旗下佐敦高臨累積售出163伙，佔已推出之單位約75%。國慶黃金周將至，將聯同中原地產及美聯等六大代理，推出國慶置業優惠。於9月28日至10月7日期間，經六行入市的各首3名買家(名額合共18個)，每位可獲價值約2.8萬元的「國慶黃金周·千足黃金禮遇」，總值逾50萬元。另即日起至10月15日，經利嘉閣購入會地牽頭的啟德MIAMI QUAY I首10名買家，可獲贈8888元「星級餐飲禮券」。

太地柴灣項目命名海德園 涉850伙候命應市



▲杜偉業稱，海德園明年分段完成。

【大公報訊】減息周期展開發展商積極推盤。太古地產(01972)旗下柴灣前巴士廠重建項目，命名海德園，目前正待批預售樓花同意書，密鑼緊鼓部署推售。

太古地產董事住宅業務杜偉業表示，柴灣新盤命名為海德園，目前正待批預售樓花同意書，項目由3座住宅大樓組成，總樓面面積約70萬方呎，提供約850伙，整體間隔1房至4房及特

色戶，實用面積介乎約400至2900方呎。項目主打2房及3房，面積由約500至1100方呎不等，滿足不同住戶需要。

同時，項目會所提供的約30項健身和休閒設施，以及綠色草坪。

該盤分兩期發展，發展商去年12月為項目第1期申請預售樓花，涉592伙；第2期涉258伙，今年5月申請預售樓花。預計於2025年分段落成。

尚柏總成本每呎逾萬元

元朗新盤尚柏昨日以見血價推出首張價單，該盤位於元朗大旗嶺，位置屬於較為偏遠，鄰近恒地(00012)牽頭的大型屋苑尚悅及尚悅·嶺。

尚柏地皮由麗新發展(00488)於2019年3月以2.089億元投得，地盤僅佔地約1.2萬方呎，可建樓面面積約

4.2萬方呎，每方呎樓面地價4977元，成交價高於市場預期。麗新高級副總裁潘銳民當年透露，項目總投資額料約5億元。若以實用面積計算，總成本呎價已高逾1萬元，貼近甚至高於近期鄰近二手屋苑造價。鄰近尚悅最近錄得的二手成交呎價介乎8000多元至1.1萬餘元不等。

淘寶夥信和開傢俱體驗店

【大公報訊】淘寶香港站宣布投入10億元(人民幣，下同)提升本地消費者體驗，在10月1日起，推出限時滿額99元包郵到港服務，逾10億件商品適用。同時，淘寶計劃與信和合作，在港開設傢俱線上線下體驗館。

淘寶天貓海外事業部總經理葉劍



透露，正籌備開設香港傢俱線上線下體驗館，為香港用戶提供大件傢具一站式解決方案，最快今年底推出，詳情稍後公布。對於近日有指淘寶不再提供香港順豐直運或集運選項，淘寶天貓港澳事業部負責人陳子堅澄清，淘寶一直與物流合作夥伴關係緊密，只是平台把物流選項合併，讓消費者在自提網選項中，繼續可選擇菜鸟、香港郵政及順豐。

另外，淘寶香港去年11月推出淘寶PLUS服務，用戶購買指定產品滿99元可包郵到港，本次服務再升級，令PLUS服務覆蓋商品數量將從逾1000萬件提升至超過10億件，覆蓋包括服飾配件、3C數碼、家居收納、運動玩樂及化妝護膚等全部輕小件品類。

西半山半新盤418萬沽 四年輸40%

【大公報訊】雖然本港啟動減息，惟多個新盤低價搶客，二手樓價乏力上升，四年前挾樓市破頂潮開售的西半山The Richmond，項目有納米單位僅以418萬元轉售，4年蒸發逾四成。

消息稱，羅便臣道The Richmond

私宅售價指數首8月累跌6.17%

【大公報訊】樓市弱勢未退，私人住宅售價指數繼續連月下跌，4個月的累跌5.65%。業界預計本月剛開始的銀行減息周期，只能稍緩跌勢，樓價最快明年才有機會反彈。

特區政府在今年2月底宣布撤銷所有樓市辣招，也只能令當時連插10個月的樓價，稍為止跌回升兩個月，5月份又再失守，差餉物業估價署公布8月份最新私人住宅售價指數報292.1點，按月再跌約1.72%，是自2016年8月份後的8年新低。4個月累跌5.65%；今年首8個月的跌幅更達6.17%。拖低樓價指數的依然是實用面積1076方呎以下的3類單位，其中以實用面積小於431方呎的A類細單位為甚。A類單位的8月份指數報310.2點，按月下跌1.84%，4個月累跌6.42%，首8個月更跌達7.9%。

租金連升6個月達7.1%

至於近年轉弱為強的私人住宅租賃市場，該署公布的私人住宅租金指數連揚6個月，累積升幅約7.1%，最新報197.5點，按月上升1.13點。拉動租金上升的又是實用面積1076方呎以下的3類單位，其中實用面積431至

1076方呎的B類及C類單位更是租金升幅的火車頭。B類租金指數最新報197.3點，6個月累升7.81%；C類單位租金指數最新報168.4點，6個月累升更達7.95%；A類單位的6個月累積升幅也達7%。

美國及本港銀行於本月中同時宣布減息，正式進入減息周期，業界普遍認為此是利好樓市的消息，然觀乎



近期市況，減息暫未對樓市起即時刺激作用。萊坊高級董事王兆麒表示，現時利息仍處高位，和一手市場又囤積大量單位，發展商須減價清貨等利淡因素仍拖累樓價向下，開始的減息周期或會緩和樓價在下季的跌勢，今年全年樓價料會跌約8%；只有當銀行繼續多次減息後，明年樓價才有望反彈3%。

長實料樓價中長期看升

長實(01113)營業部首席經理郭子威認為，銀行開始減息周期，資金會逐步重新進入其他投資市場包括股票及物業，相信樓價將可逐步慢慢回穩，中長期會穩步回升。

另外，世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩，預期住宅租金的升幅稍後可能放緩，因為在銀行減息及樓價持續下跌後，可能吸引現租客轉租為買；另若發展商繼續將更多單位轉售為租，此會增加出租單位的供應。

►8月份私人住宅售價指數按月再跌約1.72%，是為8年以來新低。有分析意見認為，今年全年樓價將料跌8%，明年有望反彈3%。